HUKUM RESPONSIF
VOL. 11, NO. 2, OKTOBER 2020

p-ISSN 2089-1911 | e-ISSN 2723-4525
http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif

KEKUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS TANAH DALAM PROSES MENJADI SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM)

Diterima: 15 Agustus 2020; Direvisi: 23 September 2020; Dipublikasikan: Oktober 2020

Yeni Puspita Dewi[1], Tina Marlina[2], Irma Maulida[3]

Abstrak

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan bagi masyarakat dan menjadi kebutuhan manusia yang mendasar, tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah. Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah" menjelaskan bahwa "adanya kepastian hukum yang dilaksanakan oleh Pemerintah. Pemerintah harus menyelenggarakan pendaftaran atas tanah guna membuktikan tanda kepemilikan, hal ini dimaksudkan supaya terciptanya ketertiban atas pemanfaatan tanah." Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka identifikasi masalah ini adalah Bagaimana kekuatan akta jual beli (AJB) dalam pensertipikatan tanah dan Bagaimana proses akta jual beli (AJB) menjadi sertipikat hak milik (SHM). Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang memiliki maksud dan tujuan untuk menemukan fakta, yang kemudian munuju pada identifikasi dan pada akhirnya menuju penyelesaian masalah. Hasil penelitian dan merupakan sebagai tujuan akhir dari pembuatan akta tanah yaitu untuk mendapatkan sertipikat sebagai. Penjaminan hak atas tanah tersebut yaitu dikarenakan adanya sertipikat atas tanah karena yang telah dilengkapi dengan surat ukur mengenai batas-batas tanah secara pasti sehingga dapat menjamin kepastian objeknya.

Kata Kunci : Jual Beli, Akta Jual Beli, Sertipikat Hak Milik

[1] Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunung Jati Cirebon Jawa Barat, E-mail: yenipuspita@gmail.com
[2] Dosen Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunnug Jati Cirebon Jawa Barat, E-mail: tinamarlina@ugj.ac.id
[3] Dosen Fakultas Hukum Universitas Swadaya Gunnug Jati Cirebon Jawa Barat, E-mail: irmamaulida@ugj.ac.id

p-ISSN 2089-1911 | e-ISSN 2723-4525
http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia sejak dulu sudah mempunyai hubungan yang erat dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak, serta melakukan aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia berkeyakinan bahwa tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian karena dari tanah juga manusia mendapat penghargaan dan manfaatnya.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi.[4] Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.[5] Persediaan tanah yang semakin terbatas maka semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, hal ini berkaitan dengan harga tanah. sehingga ini akan meningkatkan potensi timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan tanah. Dilihat dari hal tersebut, maka dibutuhkannya perangkat hukum dan sistem admistrasi pertanahan yang baik untuk meminimalisir sengketa tanah, tujuannya untuk memberikan jaminan dan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 194 Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan:
"Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat."

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa harus adanya kepastian hukum , hal ini di maksudkan supaya tercipta nya penertiban atas penggunaan tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum subjek hak atas tanah (pemilik tanah) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya.[6]

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan yang merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas, baik mengenai istilah "tanah" maupun istilah "agraria". Dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.[7] Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat[8] di mana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, dan negara yang berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia.

---

[4] Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala Perizinannya*,Yogyakarta: Buku Pintar, hlm. 5

[5]Achmad Rubaie, 2007,*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, hlm. 1

[6]Urip Santoso, 2015,*Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Grup, hlm.5

[7]Ida Nurlinda, 2009,*Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 37

[8]Boedi Harsono, 2008,*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 18

B. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang secara deduktif mengidentifikasi dan mengkonsepsi hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Artinya pendekatan yuridis normatif ini memiliki maksud dan tujuan untuk menemukan fakta, yang kemudian menuju pada identifikasi dan pada akhirnya menuju penyelesaian masalah.[9]

Spefikasi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitan yang bertujuan untuk membeikan gambaran secara rinci sistematis dan menyeluruh mengenai kekuatan akta jual beli (AJB) atas tanah dalam proses menjadi sertipikat hak milik (SHM).

Penelitian ini menggunakan dua macam data yaitu data primer dan data sekunder, data primer dalam penelitian ini terdiri atas keterangan-keterangan lisan yang diperoleh dari hasil wawancara dengan masyarakat, pemerintah daerah, pegawai Kantor Notaris Kabupaten Cirebon dan pendapat para ahli. Adapun data sekunder akan diklarifikasikan menjadi tiga bagian yaitu :

a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
   1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
   2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
   3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
   4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang terdiri dari :
   1) Pustaka di bidang ilmu hukum
   2) Hasil penelitian dibidang ilmu hukum
   3) Artikel-artikel dari media Koran atau internet

Data bahan-bahan hukum yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis atau pembahasan yang dilakukan dengan cara menjabarkan dan memberikan interprestasi terhadap data-data yang diperoleh dengan mendasarkan norma-norma yang berlaku serta menghubungkan potensi-potensi masalah yang terdapat pada penerapannya dan meberikan solusinya.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kekuatan Akta Jual Beli (AJB) Dalam Pensertipikatan Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Kekuatan akta jual beli adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum, yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, hal tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara dan sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara. Demikian ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

[9]Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm 13

p-ISSN 2089-1911 | e-ISSN 2723-4525
http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif

jelaslah kiranya bahwa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara, tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.[10]

Dalam arti bahwa tanpa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kepala Kantor Pertanahan dilarang, untuk mendaftarnya. Pasal tersebut tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu Pasal 1320 KUHPerdata.

Disamping itu, akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki fungsi, yaitu :

1. untuk membuktikan secara otentik telah terjadinya jual beli sebidang tanah tertentu, pada hari tertentu, oleh pihak-pihak tertentu yang disebut di dalamnya.
2. merupakan syarat bagi pendaftaran jual belinya ke Kantor Pertanahan setempat.

Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menebutkan:
"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Selanjutnya di Peraturan Pemerintah tersebut juga yang pada pokoknya menyatakan bahwa hak kepemilikannya seseorang atas tanah dibuktikan dengan sertipikat hak milik. Jadi akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT itu hanya membuktikan sahnya peralihan atas tanah dengan cara jual beli.

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah "*Openbaar Ambtenaar*" *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, *Openbaar Ambtenar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*), seperti notaris dan jurusita.

Dalam jabatannya itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainya dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatan-jabatan lainnya itu kadang-kadang diperlukan juga pengangkatan atau izin dari pemerintah, misalnya pengangkatan advokat, dokter, akuntan dan lain-lainnya, maka sifat dan pengangkatan itu sesungguhnya pemberian izin, pemberian wewenang itu merupakan lisensi untuk menjalankan suatu jabatan. Untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT Sementara. Yang di tunjuk sebagai PPAT Sementara itu adalah pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan: yaitu Kepala Desa.

Menurut penjelasan umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRI 1998-52; TLN 3746). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan

[10]Wawancara Penulis denagan Ibu Ny. Lestari Widodo Wilujeng, SH, Pada Hari Selasa Tanggal 8 Agustus 2019

p-ISSN 2089-1911 | e-ISSN 2723-4525
http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif

pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 KUHPerdata tentang pemindahan hak, Pasal 44 KUHPerdata tentang pembebanan hak, Pasal 51 KUHPerdata tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 KUHPerdata tentang (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku).

Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPATS dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat selaku PPATS dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam hal itu, para Notaris PPAT dan Camat selaku PPATS dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi Mentri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT Sementara.

Pejabat Umum (Camat/Notaris/pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu. Oleh karena itu ditetapkan pula bahwa di depan Kantor tempat di mana ia menjalankan tugas itu, di tempatkan/di pasang "Papan Pengenal PPAT", agar umum mengetahui dan di situlah ia menyelenggarakan tugasnya secara resmi dan sah. Di sini diartikan pula bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta PPAT untuk transaksi tanah yang berada diluar wilayah hukum/kerjanya di dalam mana ia ditetapkan sebagai PPAT.

2. Proses Akta Jual Beli (AJB) Menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM)

Berdasarkan penelitian berupa wawancara yang dilakukan oleh penulis terhadap Notaris mengenai balik nama sertipikat tanah pada jual beli dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa : "Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Proses transaksi jual beli tanah melalui 3 (tiga) tahapan yang harus dilakukan, Tahapan-tahapan tersebut akan diuraikan secara lebih jelas sebagai berikut dibawah ini:

1. Tahap persiapan sebelum transaksi jual beli dilakukan, PPAT akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun oleh pembeli. Selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB yang bertujuan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB.
   Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:
   1) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
   2) Kartu Tanda Penduduk (KTP);
   3) Kartu Keluarga (KK);
   4) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
   5) Surat Persetujuan pihak keluarga;
      Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:
   1) Kartu Tanda Penduduk (KTP);

2) Kartu Keluarga (KK);
3) Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli.

2. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Berdasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tahah. Akta Jual Beli merupakan dokumen yang menjadi bukti sah bahwa adanya peralihan hak atas tanah yang semula dari pemilik selaku penjual beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru. Akta jual beli (AJB) dibuat di hadapan/di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terdapat beberapa syarat yang harus ada dalam pembuatan Akta Jual Beli yaitu antara lain:

1) Ada obyek yang akan dialihkan.
2) Ada persetujuan dari kedua belah pihak.
3) Surat kuasa apabila diperlukan.
4) Melakukan pengecekan mengenai keaslian sertipikat.
5) Melunasi BPHTB.
6) Akta dibuat 2 (dua) lembar asli dan 1 (satu) lembar salinan untuk pihak pembeli.

Apabila terdapat kesalahan pada pembuatan akta sebaiknya dilakukan penggantian atau perbaikan dengan melakukan pencoretan.

3. Tahap Balik Nama Sertipikat Tanah Yang Diperjual-Belikan

Bahwa penyerahan berkas-berkas tersebut harus dilaksanakan selambat-lambatnya selama 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Apabila pembuatan akta jual beli (AJB) telah selesai, maka PPAT kemudian menyerahkan berkas-berkas akta jual beli (AJB) ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk keperluan balik nama sertipikat menjadi nama pembeli selaku pemilik baru atas tanah tersebut.

Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: *"*Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu: "Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*)". Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus diubah (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA.

D. Simpulan

Kekuatan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu, sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara yang mana ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No, 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jelaslah kiranya bahwa adanya akta jual beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun PPAT Sementara, tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya.

p-ISSN 2089-1911 | e-ISSN 2723-4525
http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa : "Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

DAFTAR PUSTAKA

Abib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia.

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia.

Effendi Peranginangin, 2004, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada.

Harahap M. Yahya, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.

Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah dan Rumah Serta Segala*